

# Umgang mit ausserordentlichen Preiserhöhungen im Bausektor

## 1. Ausgangslage

Die Baubranche und der Materialhandel berichten von kräftigen Preissteigerungen, dynamischen Preisentwicklungen sowie von Lieferengpässen. Diese dürften unter anderem auf die Folgen der Corona-Pandemie zurückzuführen sein. Es erstaunt daher nicht, wenn sich die SIA-Mitglieder fragen: «Muss der Vertrag, insbesondere der Preis bzw. das vereinbarte Pauschalhonorar, unter diesen Umständen eingehalten werden?» oder «Muss ich die vom Unternehmer geltend gemachten höheren Materialkosten akzeptieren?».

## 2. Rechtliches

In Anwendung der SIA-Norm 118 gilt nach ihrem Art. 64, dass Einheits- und Globalpreise der Teuerungsabrechnung unterliegen. Wurde ein Pauschalpreis (vgl. Definition in Art. 41 SIA-Norm 118) oder bei Regearbeiten ein Richtpreis ohne Teuerungsvorbehalt (Art. 56 Abs. 4 SIA-Norm 118) vereinbart und/oder ist dem Vertrag ein Fixpreis i. S. v. Art. 373 Abs. 1 OR ohne Teuerungsregelung oder Force-Majeure-Klausel oder Ähnliches zu entnehmen, so ist der Unternehmer grundsätzlich verpflichtet, das Werk für diesen Preis herzustellen. Hat er mehr Arbeit als erwartet und/oder mehr Kosten als vorhergesehen, so gibt ihm das im Allgemeinen weder ein Recht auf Preiserhöhung noch ein solches auf Vertragsauflösung.<sup>1</sup>

Das Festpreisprinzip für Globalpreise nach Art. 41 der SIA-Norm 118 oder Fixpreise i. S. v. Art. 373 Abs. 1 OR kann unter besonderen Umständen durchbrochen werden. Das Gesetz, die Rechtsprechung und Lehre sowie Art. 59 der SIA-Norm 118 sehen, sofern bestimmte Voraussetzungen gegeben sind, ein Gestaltungs-klagerecht vor. Ein Gestaltungs-klagerecht dient der unmittelbaren Änderung der Rechtslage durch ein Urteil infolge einer gutgeheissenen Klage. Die Rechtslage ist bei Erfüllung der Voraussetzungen bestimmter Tatbestände (z. B. Art. 373 Abs. 2 OR, Art. 59 SIA-Norm 118, *clausula rebus sic stantibus*, nachträgliche Unmöglichkeit nach Art. 119 OR, etc.) nicht automatisch «anpassbar». Vielmehr ist es beispielsweise bei einem Preis in einem Werkvertrag eine Ermessensfrage. Ob die Voraussetzungen für eine Preisanpassung erfüllt sind,<sup>2</sup> hat ein Gericht im Rahmen einer Einzelfallbeurteilung zu beantworten (Art. 4 ZGB). Selbstverständlich können die Parteien einvernehmlich einen vorgängig vereinbarten Preis anpassen oder gemäss den Bestimmungen des Werkvertragsrechts (Kündigung aus wichtigem Grund) den Vertrag kündigen, ohne Klage einzureichen.

<sup>1</sup> KOLLER ALFRED, Durchbrechung des Festpreischarakters von Pauschalverträgen, AJP/PJA 6/2014, S. 765.

<sup>2</sup> GAUCH/STÖCKLI, Kommentar zur SIA-Norm 118, 2. Aufl., Zürich 2017, Art. 59, Rz. 5.5.



Die *Bedingungen* für eine Mehrvergütung nach Art. 373 Abs. 2 OR bzw. Art. 59 SIA-Norm 118 im Zusammenhang mit ausserordentlichen Preissteigerungen sind wie folgt:

1. Es liegen ausserordentliche Umstände vor, welche nicht vorausgesehen werden konnten oder welche nach den von beiden Vertragsparteien angenommenen Voraussetzungen ausgeschlossen waren;
2. Diese Umstände verursachen einen erheblichen Mehraufwand an Kosten (oder Arbeit);
3. Die unveränderte Vertragsdurchführung würde dem Unternehmer übermässige und unzumutbare Opfer abverlangen (krasses Missverhältnis zwischen der Gesamtleistung des Unternehmers und der vereinbarten Gesamtvergütung).

*Bedingung 1* setzt voraus, dass der ausserordentliche Umstand erst nach Vertragsabschluss ein- oder zu Tage treten darf, sonst wäre die «Unvorhersehbarkeit» nicht zu bejahen. Die Frage, *wann* ein Werkvertrag abgeschlossen wurde, dürfte bei der *Bedingung 1* entscheidend sein. Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist zu bedenken, dass es nicht das Virus ist, das die Erfüllung des Vertrags erschwert oder verunmöglicht, sondern die behördlichen Massnahmen. Bei Verträgen, die abgeschlossen wurden, als die Massnahmen bereits in Kraft waren, dürften sich die Verhältnisse nicht geändert haben.<sup>3</sup> Auch erhöhte Preise beispielsweise für Holz, Stahl etc. dürfen nicht als ausserordentlicher Umstand angesehen werden, wenn diese bereits bei Vertragsabschluss bekannt waren.

Soweit der Unternehmer den Mehraufwand selbst zu verschulden hat, ist die *Bedingung 2* nicht erfüllt. Der unerwartete Mehraufwand muss infolge des eingetretenen Zufalls entstanden sein.

Die *Bedingung 3* knüpft in einem konkreten Werkvertragsfall an die Kostenerschwernis. Zu prüfen wäre somit, ob dem Unternehmer die Fertigstellung des Werks zum abgemachten Fixpreis nach Treu und Glauben in subjektiver und objektiver Hinsicht zugemutet werden kann. Nach richterlichem Ermessen müsste ein krasses Missverhältnis zwischen der Gesamtleistung des Unternehmers und der vereinbarten Gesamtvergütung bestehen, damit eine Korrektur des ursprünglichen Preises angezeigt wäre.<sup>4</sup>

Schliesslich muss ein Unternehmer, aufgrund seiner Informationspflicht, die Mehrkosten infolge der Corona-Pandemie der Bauherrschaft, der Bauleitung oder der Architektin unverzüglich und schriftlich anzeigen. Dies gilt auch in Anwendung von Art. 59 SIA-Norm 118. Nach Treu und Glauben soll eine Bauherrschaft nicht mit explodierten Kosten vor vollendete Tatsachen gestellt werden.

### 3. Fazit

Die von der Lehre und Rechtsprechung entwickelten oder von der Gesetzgebung vorgesehenen Rechtsinstrumente stellen keine Garantie gegen Fehlspekulationen dar. Denn es gilt: Verträge sind zu halten. Eine Anpassung des Vertrags bei veränderten Verhältnissen stellt grundsätzlich eine Ausnahme dar. Sie kommt nur dann in Frage, wenn die Erfüllung des Vertrags für eine Partei nicht mehr zumutbar ist.<sup>5</sup> Ob dies zutrifft, muss stets im Einzelfall geprüft werden.

<sup>3</sup> HOCHSTRASSER MICHAEL, Auswirkungen einer Pandemie auf Dauerschuldverhältnisse, ASDA/SVLR-Bulletin 152/2020, S. 49 f.

<sup>4</sup> GAUCH/STÖCKLI, Kommentar zur SIA-Norm 118, 2. Aufl., Zürich 2017, Art. 59, Rz. 5.5; HOCHSTRASSE MICHAEL, Auswirkungen einer Pandemie auf Dauerschuldverhältnisse, ASDA/SVLR-Bulletin 152/2020, S. 51.

<sup>5</sup> HOCHSTRASSER MICHAEL, Auswirkungen einer Pandemie auf Dauerschuldverhältnisse, ASDA/SVLR-Bulletin 152/2020, S. 40.



Zudem gilt zu beachten, dass Art. 64 der SIA-Norm 118 eine Teuerungsabrechnung für Einheits- und Globalpreise vorsieht. Die Frage einer Anpassung des vereinbarten Preises kommt dann in Frage, wenn unter Anwendung der SIA-Norm 118 ein Pauschalpreis oder bei Regiearbeiten ein Richtpreis ohne Teuerungsvorbehalt oder, unabhängig der SIA-Norm 118, ein Fixpreis nach Art. 373 Abs. 1 OR vorliegt.

Eine vertragliche Regelung, um der Teuerung entgegenzukommen, ist in verschiedener Weise möglich. So ist beispielsweise die Vereinbarung einer Indexklausel möglich. Die Parteien können zudem eine Anpassung des Vertrags vorbehalten, wenn bestimmte Umstände ändern, beispielsweise wenn das Holz oder der Treibstoff teurer werden als vorgesehen. Auch möglich ist die Vereinbarung von sogenannten Force-Majeure-Klauseln.<sup>6</sup>

Der SIA empfiehlt seinen Mitgliedern ausdrücklich, die Teuerungsnormen (SIA 122 – 126) in ihren Verträgen aufzunehmen. Bei der Mehr- oder Mindervergütung infolge von Preisänderungen wird mit der Anwendung dieser Teuerungsnormen keine Vertragspartei benachteiligt. Es handelt sich um eine Regelung mit fairer Risikoverteilung, denn sie ist eine Abbildung der realwirtschaftlichen Situation. Im Mittelpunkt der Berechnung von Preisänderungen steht die Kostenwahrheit über die Dauer der Erbringung der vertraglichen Leistung. Drei Varianten – Gleitpreisformel, Produktionskostenindex und Mengennachweisverfahren – stehen dabei zur Verfügung.<sup>7</sup>

Der Rechtsdienst des SIA steht Ihnen bei Fragen oder Unklarheiten gerne zur Verfügung:

SIA Rechtsdienst  
044 283 15 14  
[ius@sia.ch](mailto:ius@sia.ch)

<sup>6</sup> HOCHSTRASSER MICHAEL, Auswirkungen einer Pandemie auf Dauerschuldverhältnisse, ASDA/SVLR-Bulletin 152/2020, S. 47.

<sup>7</sup> Vgl. <https://www.espazium.ch/de/aktuelles/baukosten-wirtschaftlich-unsicheren-zeiten>